

## אביבה צוברי ורחל אלתרמן

### בין מטרות ציבוריות למטלות פרטיות

#### הסכמים בין יזמים לרשויות התיכנון – הדוגמה של תל אביב

הסכמים בין יזמים לרשויות התיכנון, המתבצעים במקביל להליכי אישור תוכניות, הם אחת הדרכים להשיג הטבות לציבור. עם הצמצום שחל בתקציבים הממשלתיים – הן בישראל והן בארצות אחרות – הפכו הסכמים מסוג זה לתופעה רווחת. במיקצת המדינות אף קיימות מסגרות חוקיות המסדירות נושא זה. בישראל אין עדיין חקיקה מיוחדת, אך השימוש בהסכמים כבר אינו נדיר.

הספר פותח בדיון תיאורטי אודות סוגיית ההסכמים עם יזמים, נושא השנוי במחלוקת ציבורית ומשפטית. מוצג גם דיון משפטי במעמדם של ההסכמים בין הישראלי ובהשוואה בין לאומית. עיקר המחקר עוסק בבחינה של חמישה פרויקטים בהם ערכה עיריית תל-אביב הסכמים עם יזמים. תל אביב היא החלוצה בישראל בפיתוח של מדיניות בדבר עריכת הסכמים עם יזמים. ראשיתו של מחקר השדה בתחילת שנות ה-90 עת הפרויקטים היו בשלבי תכנון. לאחר כעשר שנים חזרנו ובדקנו כיצד מומשו ההסכמים הללו ומה הייתה תרומתם לסביבתם ולעיר בכלל.

כדי לבחון את מידת תועלתם של הסכמים עם יזמים, פיתחנו אמות מידה להערכה השוואתית בין הפרויקטים שנבדקו. הממצאים מראים כיצד עיריית תל אביב ניסתה לרתום את היזמים בשאיפה להגביר את התועלות לציבור. לא תמיד ההצלחה הייתה מלאה – אך בדרך כלל נבעה תועלת לציבור. המסקנות יסייעו לעשות שימוש מושכל בכלי ההסכמים לצורך השגת מועילות בתכנון ובשימוש במקרקעין לטובת הציבור הרחב.

המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון 2008

ניתן להזמין את הספר במזכירות המרכז [arcurs@technion.ac.il](mailto:arcurs@technion.ac.il) 048294019